



# Stadt Netphen

## Bebauungsplan Nr. 15 "Auf dem Kirrweg" der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen

### Präambel

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 15.06.2023 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

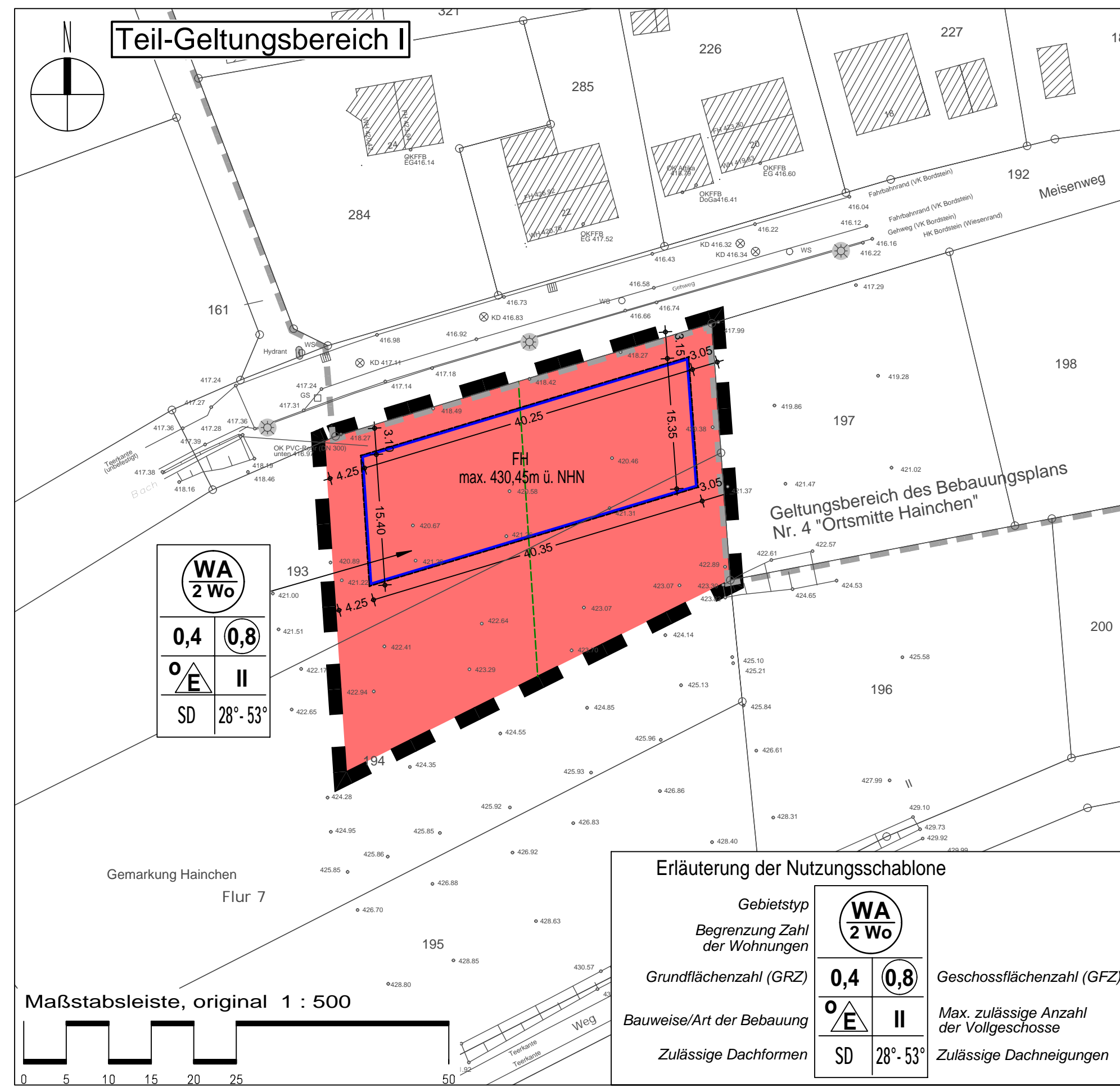
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).



### A. Festsetzungen gem. § 9 und 2 BauGB

#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.
  - WA 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.
  - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.
  - FH max. 430,45m ü. NN** maximal zulässige Firsthöhe i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - O** Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.
  - E** Baugrenze gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.
- Planung, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** i.V.m. textlicher Festsetzung A.4.3., A.4.4. und A.4.5.

- Sonstige Planzeichen**
  - ---** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -**
  - SD** Art der zulässigen Dachform i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.1.
  - 28°-53°** Grad der Dachneigung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.1.

- Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter**
  - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen"**
  - Grundstücksgrenzen, vorhanden**
  - Gebäude, vorhanden**
  - 567,5** Geländehöhepunkt über DHHN2016
  - 92** Flurstücknummer
  - mögliche Grundstücksgrenzen
  - Flurgrenze

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
    - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
    - Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
    - Nicht zulässig sind:
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Höchstmaß baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlage anzunehmen.

    - bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
    - Die Firsthöhe wird auf max. 430,45 m ü. NN festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** (§ 22 BauNVO)
 

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50m.
  - Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** (§ 23 BauNVO)
    - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
    - Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

a. Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

b. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zur Verkehrsfläche unzulässig.

- Pflanzgebote**

Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

  - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Baustoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10% der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
  - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Je Wohngebäude ist auf dem Grundstück ein Hochstamm der nachfolgenden Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

- Pflanzliste 1**

Birke	Betula	i Arten
Weiß- und Rotdorn	Crataegus	spec.
Hahndorn	Crataegus	crus-galli
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Mehlsbeere	Sorbus	aria
Felsenbirne	Amenlancher	i Arten und Sorten
Kornelkirsche	Cornus	mas
Kirschpflaume	Prunus	cerasifera
Mispel	Mespilus	germanica i.S.

Pflanzqualität: Stammumfang 10-12 cm oder Mehrtreiber als verpfanzte Heister mind. 150/200, oder ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 2. Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m.
- In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich II" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:**
  - fachgerechtes Anpflanzen von 12 Bäumen der Pflanzliste 2
  - Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
  - mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.
- In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich III" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:**
  - fachgerechtes Anpflanzen von 14 Bäumen der Pflanzliste 2
  - Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
  - mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.
- In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich IV" sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:**
  - fachgerechtes Anpflanzen von 5 Bäumen der Pflanzliste 2
  - Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m
  - mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

Die Maßnahme muss spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt werden.

- Pflanzliste 2**

Es muss sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mind. 2x verschult und einem Stammumfang von 10-12 cm handeln. Die Obststämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zwölftägige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronensatzes von 190 cm aufweisen.

<b>Apfel</b>	<b>Birnen</b>
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Dicker vom Hunsrück	Gelberts Butterbirne
Herrenapfel	Gute Luise
Jakob Lebel	Nordhäuser Winterforelle
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne
Ontario	<b>Zwetschgen</b>
Rheinischer Bohnapfel	Bühlers Frühzwetschgen
Rheinischer Winterrambour	Orientaler Hauszwetschgen
Roter Boskoop	Wangenheim's Frühzwetschgen
Rote Sternreute	
Schafsnase	
Schöner von Boskoop	
Schneepappel	

### B. Gestalterische Festsetzungen

#### gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

- Dacheindeckung/-form und -neigung**

In den SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 28° - 53° zulässig.
- Dachbegrenzung**

Flachdächer >10 m² (Neigung 0° - 15°) sind mind. mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mind. 8 cm zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### C. Hinweise

- Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale wie z.B. kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde in Form von Mauern, alte Gräben, Einzelkünde, Verfallungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie die Klärung der Fundstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel**

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Artenschutz und Bauzeiten**

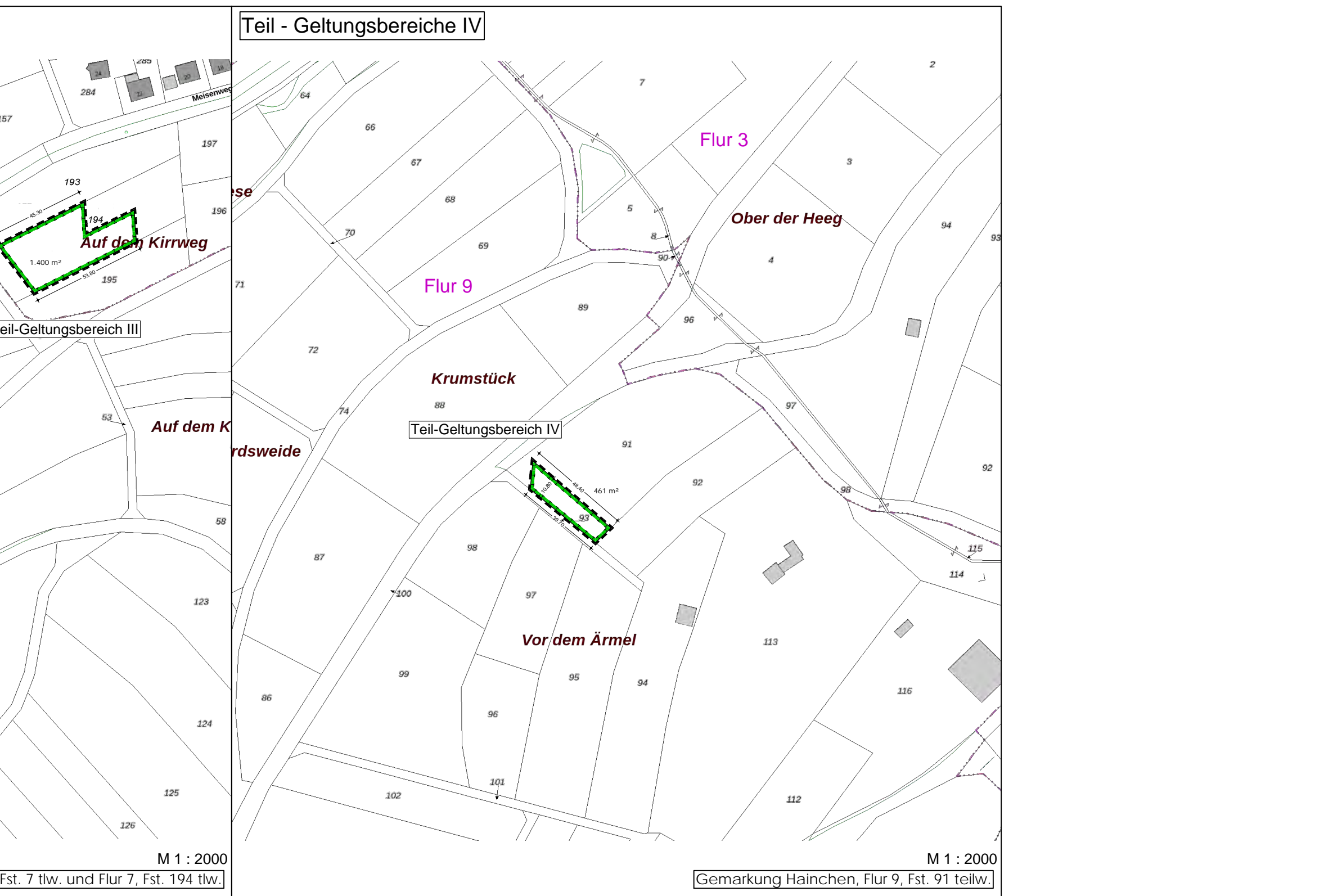
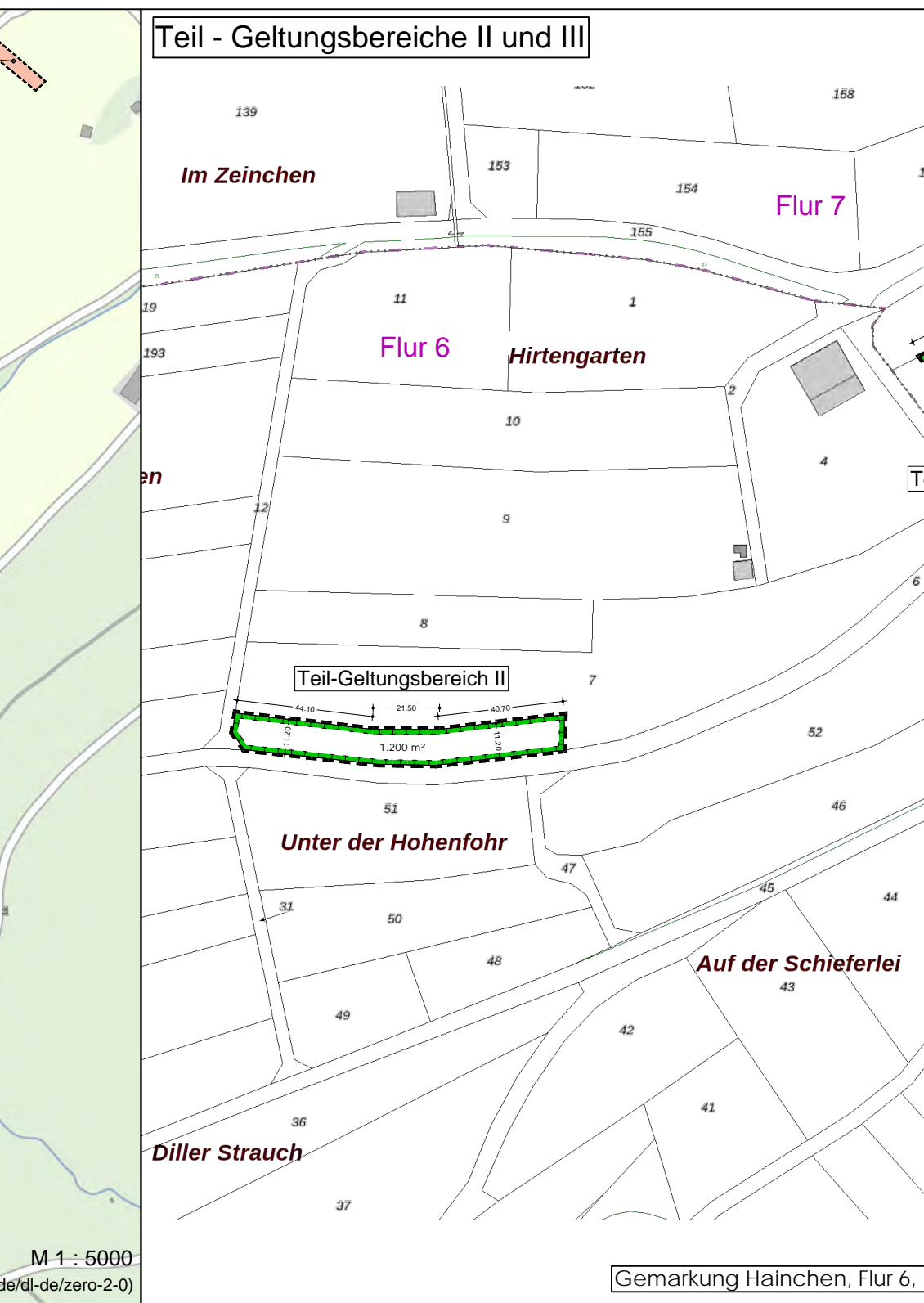
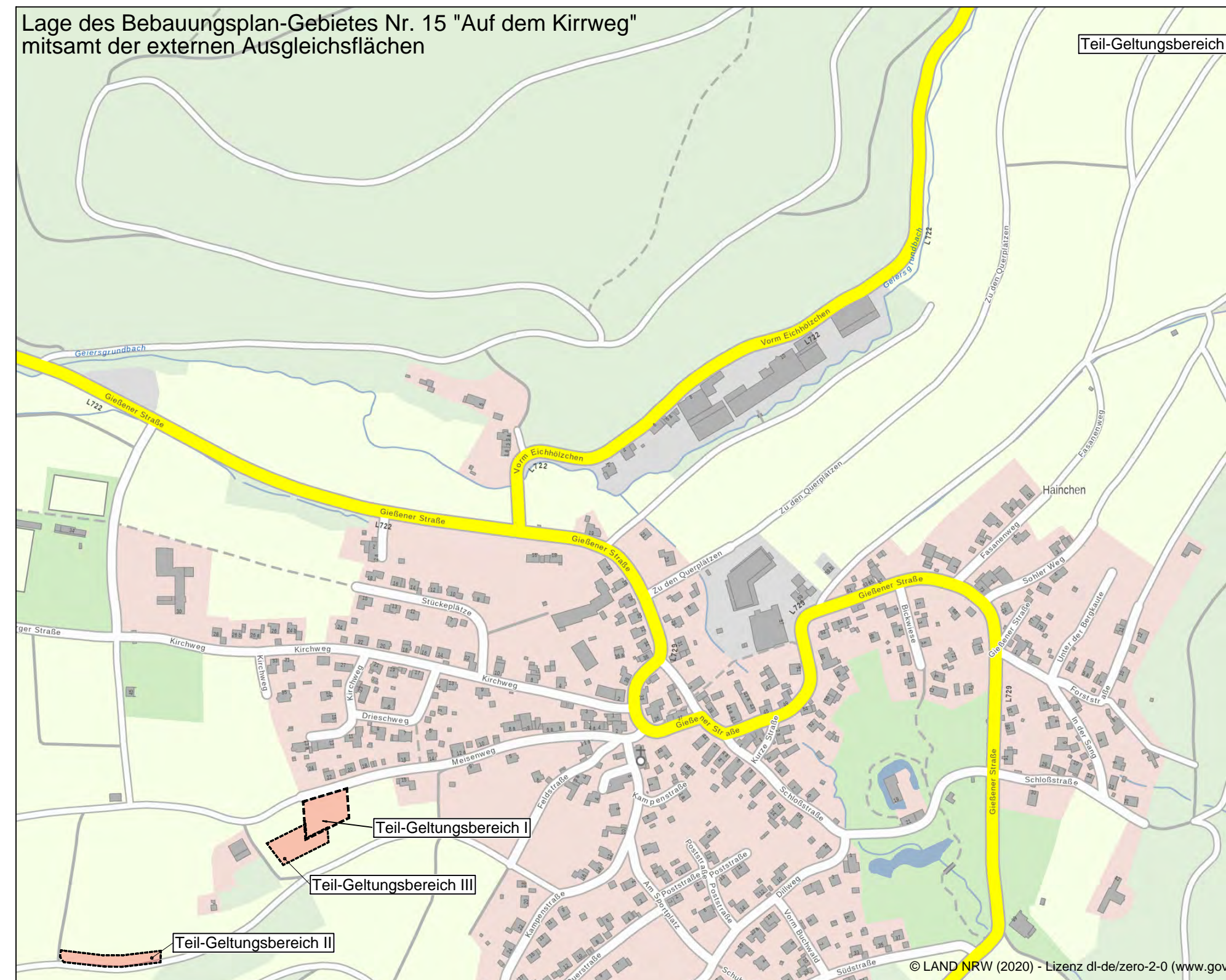
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 und 44 zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna**

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bauarbeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeifenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.
- Insektenschutz**

Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.
- Begrünung nicht überbauter Flächen**

Nicht überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Werbeanlagen**

Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 BauO NRW hingewiesen.



**Plangrundlage**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen mit dem Katastralnachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht. Für die Höhenangaben ist die Stadt Netphen verantwortlich.

Stand des Katastralnachweises: 07.04.2021

Siegen, den 29.08.2023

Gez. Beilken (Siegel Kreis Siegen-Wittgenstein)

Kreis Siegen-Wittgenstein  
Der Landrat  
Fachservice Liegenschaftskataster und Geoinformation  
Im Auftrag

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 18.08.2022 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden

Netphen, den 07.09.2023

.....gez. Fresen.....  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

**Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.

Netphen, den 07.09.2023

.....gez. Fresen.....  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04.2023 bis 12.05.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.04.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 12.05.2023 aufgefordert.

Netphen, den 07.09.2023

.....gez. Fresen.....  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

**Ausfertigungsvermerk**

Dieser Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 15.06.2023 als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, den 07.09.2023

.....gez. Fresen.....  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter

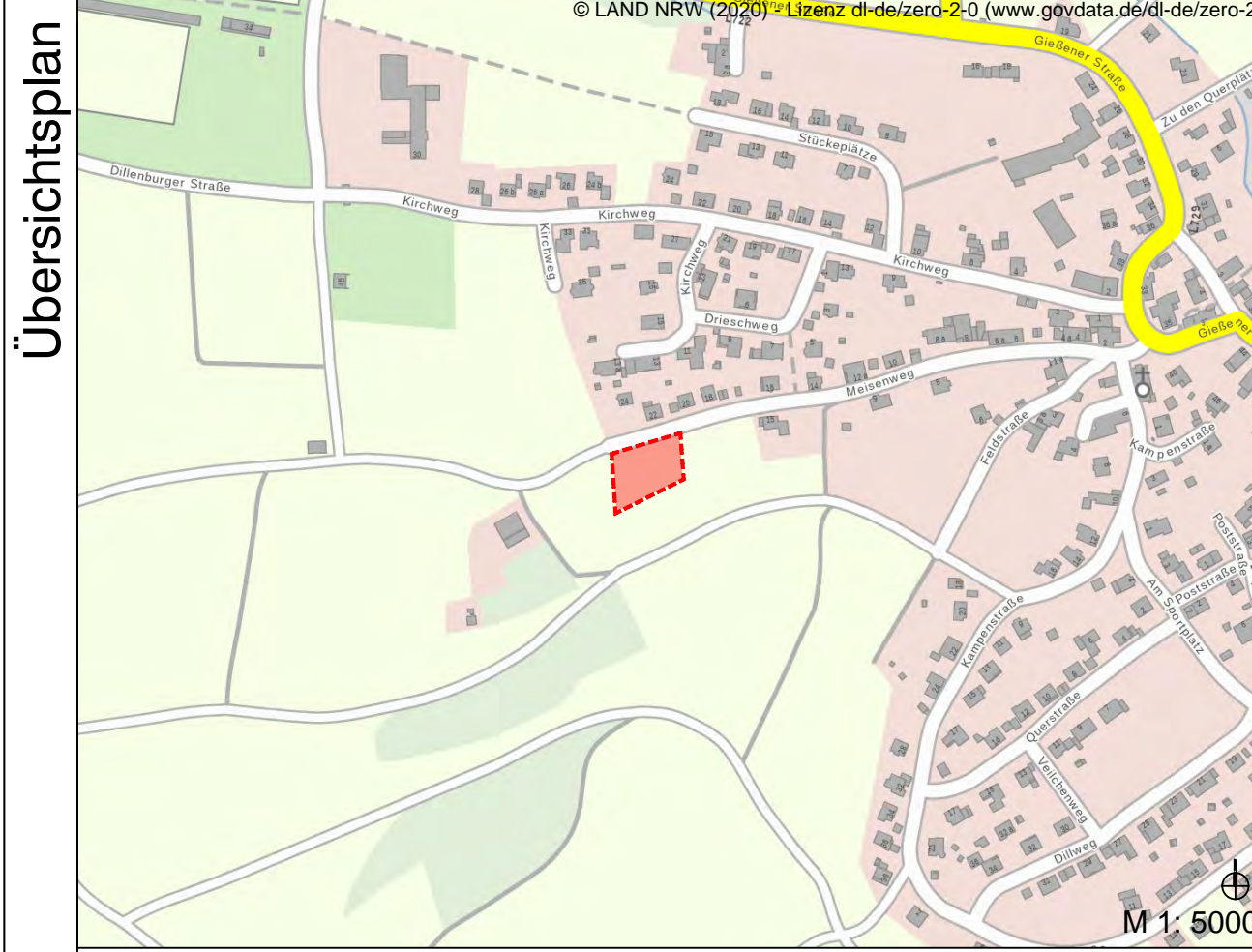
**Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten**

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 11.09.2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Netphen, den 07.09.2023

.....gez. Greff.....  
Schriftführerin

.....gez. Fresen.....  
Siegel i.V. Erster Beigeordneter



**Stadt Netphen**  
Amtsstraße 2-6  
57250 Netphen

**Bebauungsplan Nr. 15 "Auf dem Kirrweg" der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen**

**Satzungsbeschluss**

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
57259 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**